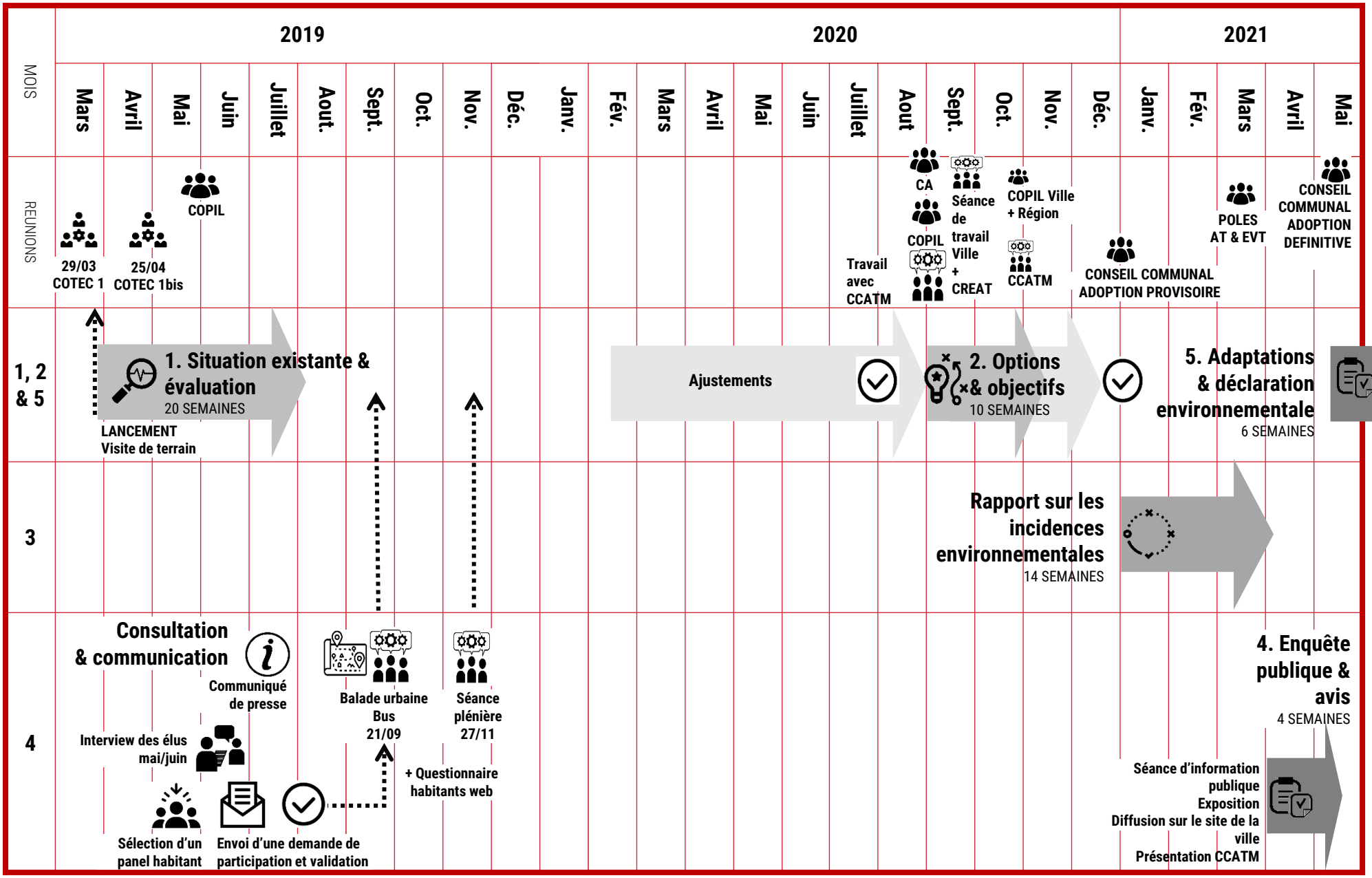
Comité
d'accompagnement

Mission d'auteur de projet Révision du Schéma de structure communal ayant acquis valeur de Schéma de développement communal – Phase1

Maître d'ouvrage
COMMUNE
DE VERVIERS
Equipe
ALPHAVILLE
XMU
26 AOÛT 2020


2019
2020
2021
MOIS
Mars
Avril
Mai
Juin
Juillet
Aout.
Sept.
Oct.
Nov.
Déc.
Janv.
Fév.
Mars
Avril
Mai
Juin
Juillet
Aout
Sept.
Oct.
Nov.
Déc.
Janv.
Fév.
Mars
Avril
Mai
REUNIONS
29/03 COTEC 1
25/04 COTEC 1bis
COPIL
Travail avec CCATM
CA
COPIL
Séance de travail Ville + CREAT
COPIL Ville + Région
CCATM
CONSEIL COMMUNAL ADOPTION PROVISOIRE
POLES AT & EVT
CONSEIL COMMUNAL ADOPTION DEFINITIVE
1, 2 & 5
1. Situation existante & évaluation
20 SEMAINES
LANCEMENT
Visite de terrain
Ajustements
2. Options & objectifs
10 SEMAINES
5. Adaptations & déclaration environnementale
6 SEMAINES
3
Rapport sur les incidences environnementales
14 SEMAINES
4
Consultation & communication
Communiqué de presse
Interview des élus mai/juin
Sélection d'un panel habitant
Envoi d'une demande de participation et validation
Balade urbaine Bus 21/09
+ Questionnaire habitants web
Séance plénière 27/11
4. Enquête publique & avis
4 SEMAINES
Séance d'information publique
Exposition
Diffusion sur le site de la ville
Présentation CCATM

Sommaire

Introduction
SDC

PARTIE 1
Co-construction

PARTIE 2
Diagnostic

PARTIE 3
Enjeux territoriaux

Introduction

Schéma de Développement Communal

Elaboration du Schéma de Développement Communal de Verviers

Enjeux

Mettre à jour les outils urbanistiques en vigueur sur son territoire, et ce dans la perspective d'un développement territorial cohérent.

Phase 1 : Situation existante et évaluation / Options + Concertation

Phase 2 : Projet et Evaluation des incidences sur l'environnement

Phase 3 : Adoption

Cahier des charges

« L'ambition de la révision de ce schéma est de prolonger et préciser les objectifs du schéma actuel en regard des acquis de la dernière décennie et des priorités communales actuelles et à venir .»

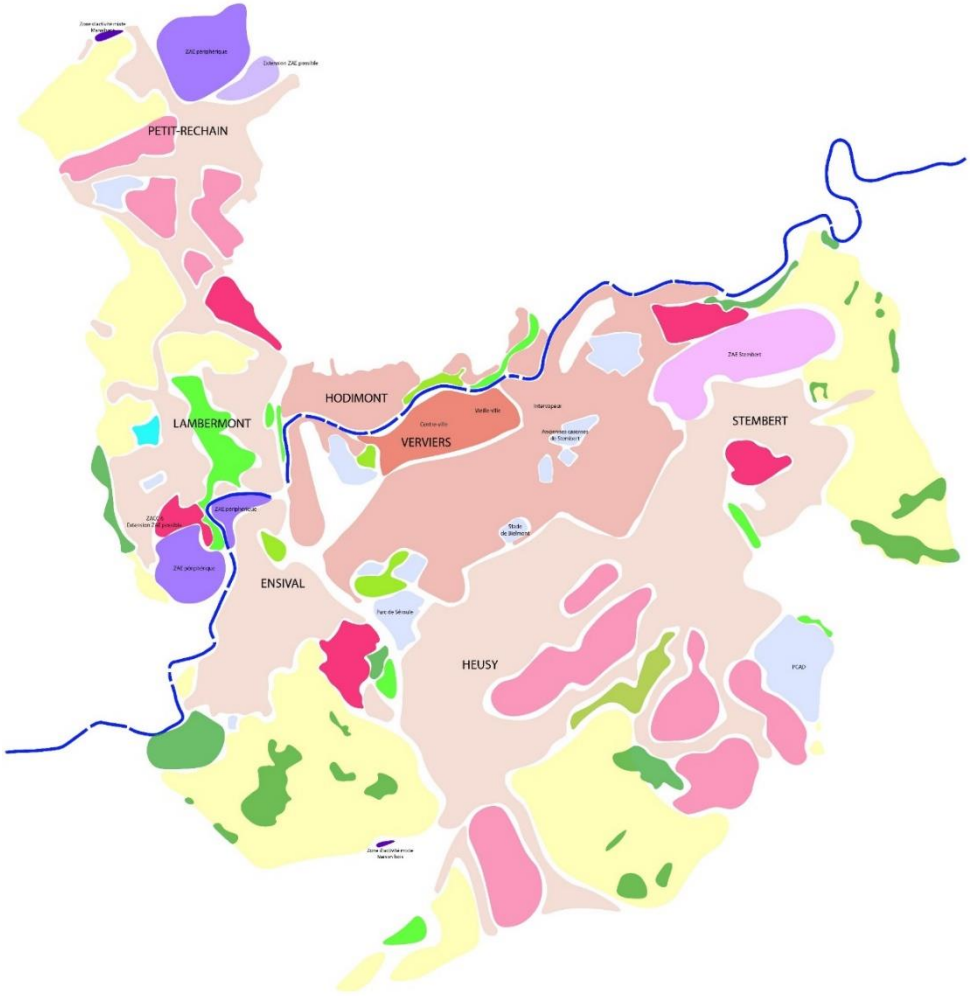
Le Schéma de 2011 (anciennement Schéma de Structure) liste 5 objectifs généraux pour la Ville de Verviers :

1. **Mieux structurer le territoire verviétois,**
2. **Augmenter l'attractivité résidentielle de Verviers,**
3. **Contribuer à la création d'emplois et de richesses,**
4. **Valoriser le cadre de vie et le patrimoine,**
5. **Assurer une mobilité durable grâce à un territoire plus compact.**

Ces 5 objectifs sont déclinés notamment sous forme de recommandations ayant pour objectif de préciser les affectations du Plan de Secteur.

L'ancien SDC - 2011

- Centre ville
- Zone d'habitat en 1e couronne
- Zone d'habitat en 2e couronne
- Zone des services publics et d'équipements communaux
- Zone de loisirs
- Zone de développement résidentiel type 1
- Zone de développement résidentiel type 2
- Zone d'activité économique à vocation urbaine
- Zone d'activité économique à vocation périphérique
- Etude de mise en œuvre de zone d'aménagement communal à caractère industriel
- Zone d'activité-économique
- Zone agricole
- Zone forestière
- Zone d'espaces verts
- Zone de parc



Source: GCU, Phase 1, Octobre 2018, CREAT

PARTIE 1

Co-construction

Consultation : 3 temps forts

1. Balade urbaine

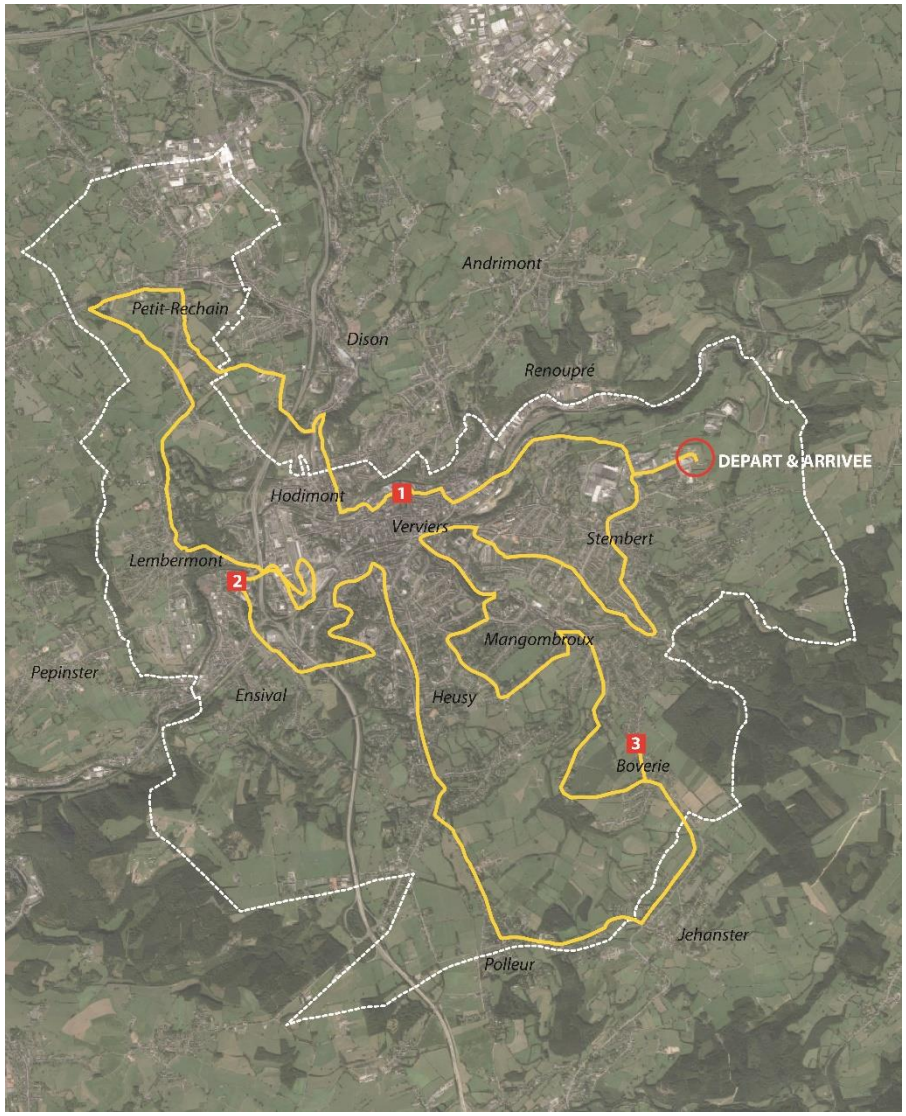
21 septembre 2019

Deux groupes
2h à travers le territoire
600 personnes sollicitées
50 participants
Vidéo de la balade

2. Enquête habitants

Du 1er au 31 octobre 2019

276 réponses



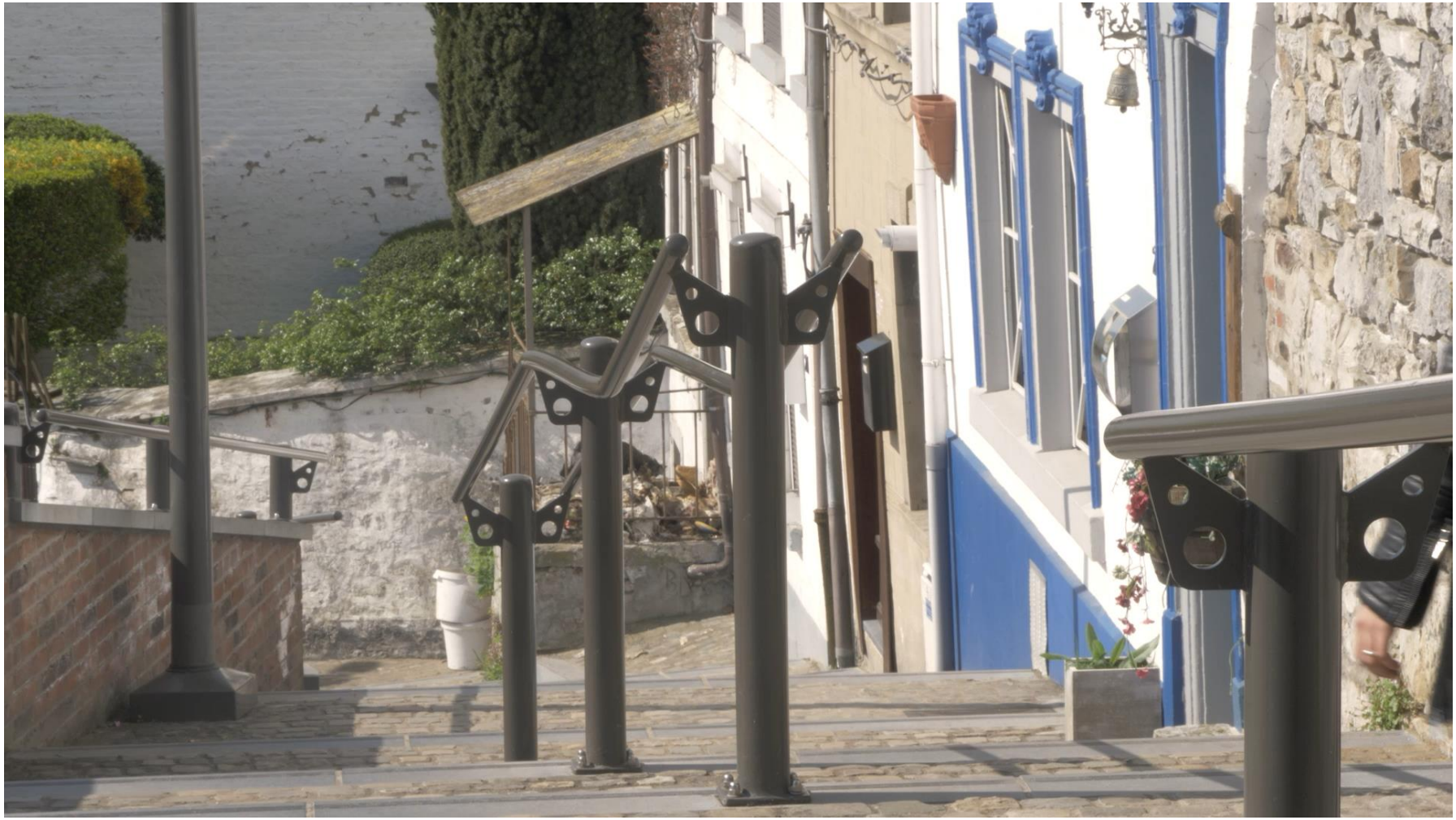
3. Atelier des enfants

9 octobre 2019

Les enfants du conseil communal de Verviers ont dessiné le territoire et leur ville idéale.



Balade urbaine - vidéo



Enquête habitants

Habiter Verviers aujourd'hui

Les atouts, selon les participants, de Verviers sont avant tout la proximité avec les Hautes Fagnes et le Pays de Herve (74,9% des réponses), puis le patrimoine bâti et historique de la ville (65,7%) et l'accessibilité depuis l'autoroute et la gare (57,2%).

Les faiblesses de la ville sont selon eux avant tout les activités économiques et commerciales (62% des réponses), puis son cadre de vie (56,2%), la diversité de sa population (49,6%), et l'offre d'emplois (45,6%).

Près de 80% des enquêtés déclarent aimer vivre dans le grand Verviers, et s'ils avaient le choix, la plupart resterait soit habiter là où ils sont (45,3% des réponses), soit ils iraient à Heusy (21,5%), soit ils habiteraient Polleur (10,9%).

En revanche, beaucoup n'aimeraient pas vivre à Verviers (39%) ou à Ensival (27,5%) ou ailleurs que là où ils sont (10,2%).

La perception de Verviers

La vision de Verviers est assez péjorative. Elle est perçue comme une ville triste et éteinte qui tombe à l'abandon et manque d'entretien.
Les mots qui reviennent le plus sont :

Triste, éteinte, démoralisant, lugubre
Abandon, décrépitude, morte, fantôme,
Sale, moche
Jolie, belle
à l'histoire riche, patrimoine, culturelle



Atelier des enfants

9 octobre

Les enfants du conseil communal de Verviers ont dessiné le territoire et leur ville idéale.

Points saillants

Ce qu'ils aiment :

leur école, leur quartier, les espaces qu'ils fréquentent: le parc, le MacDo, la piscine, etc.

Ce qu'ils aiment moins :

les déchets présents partout, la pollution, les « crasses », les crottes de chien sur le trottoir.

Ils rêvent d'une ville :

moins fréquentée par les voitures, où la place de l'écologie serait plus présente dans les pratiques comme dans la présence d'une nature en ville.





PARTIE 2

Diagnostic

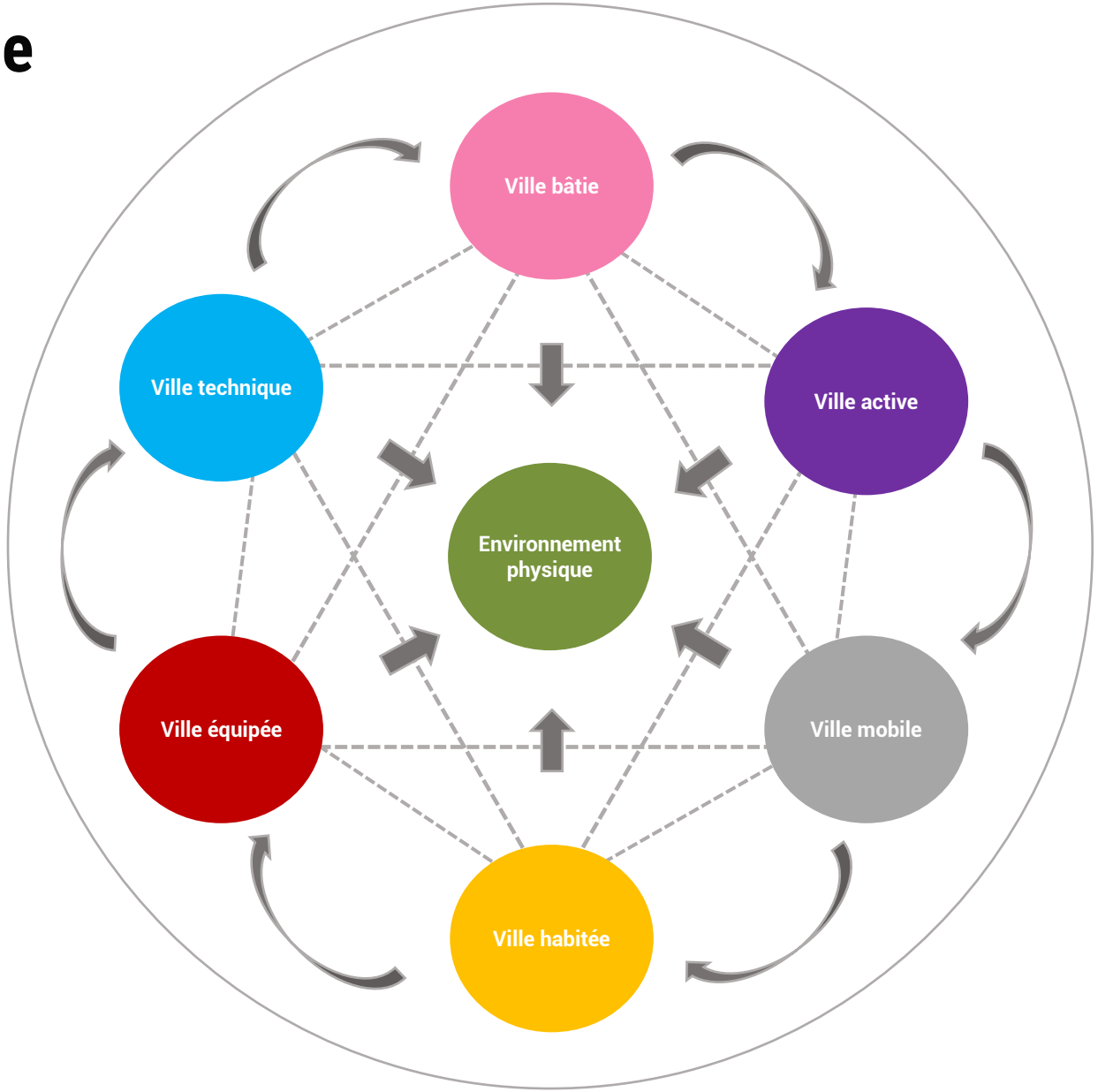
Positionnement de la Ville

Un territoire « étroit » dépassé par sa réalité urbaine en besoin de collaboration et de solidarité territoriale.

Le SDC doit définir et « réinventer » la position de la ville de Verviers en tant que cœur d'arrondissement, lieu privilégié de développement résidentiel, d'activité économique et commerciales, et en terme d'équipements et services.

Une « ville qui compte » dans le réseau wallon.

Méthodologie



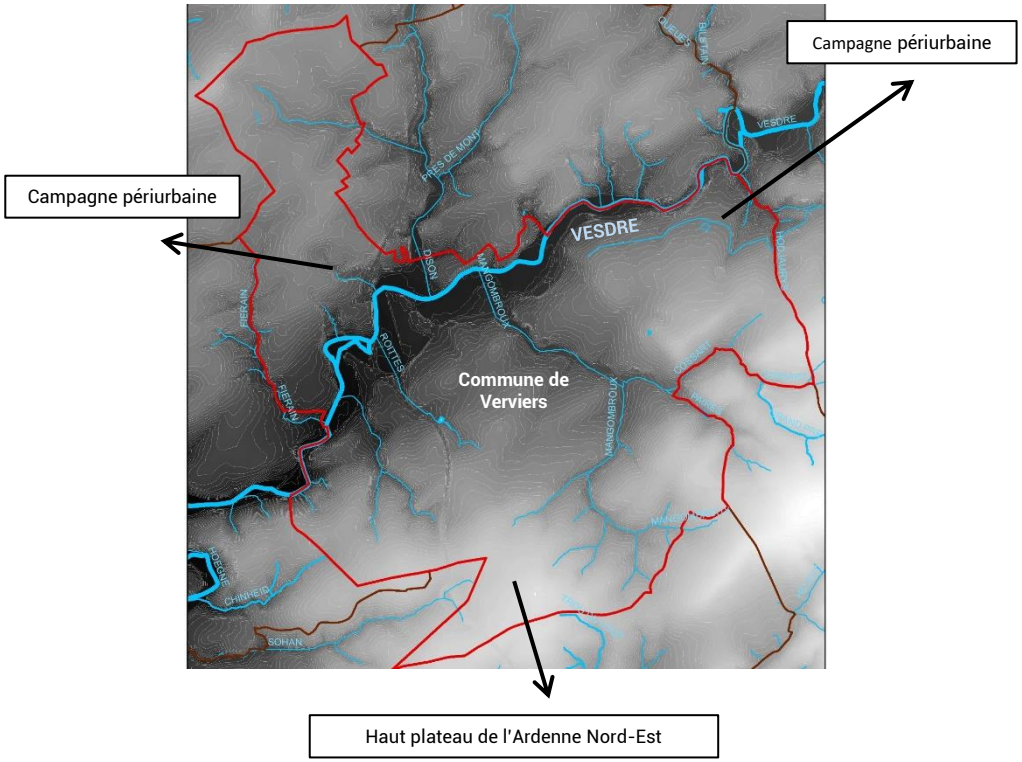
Environnement physique

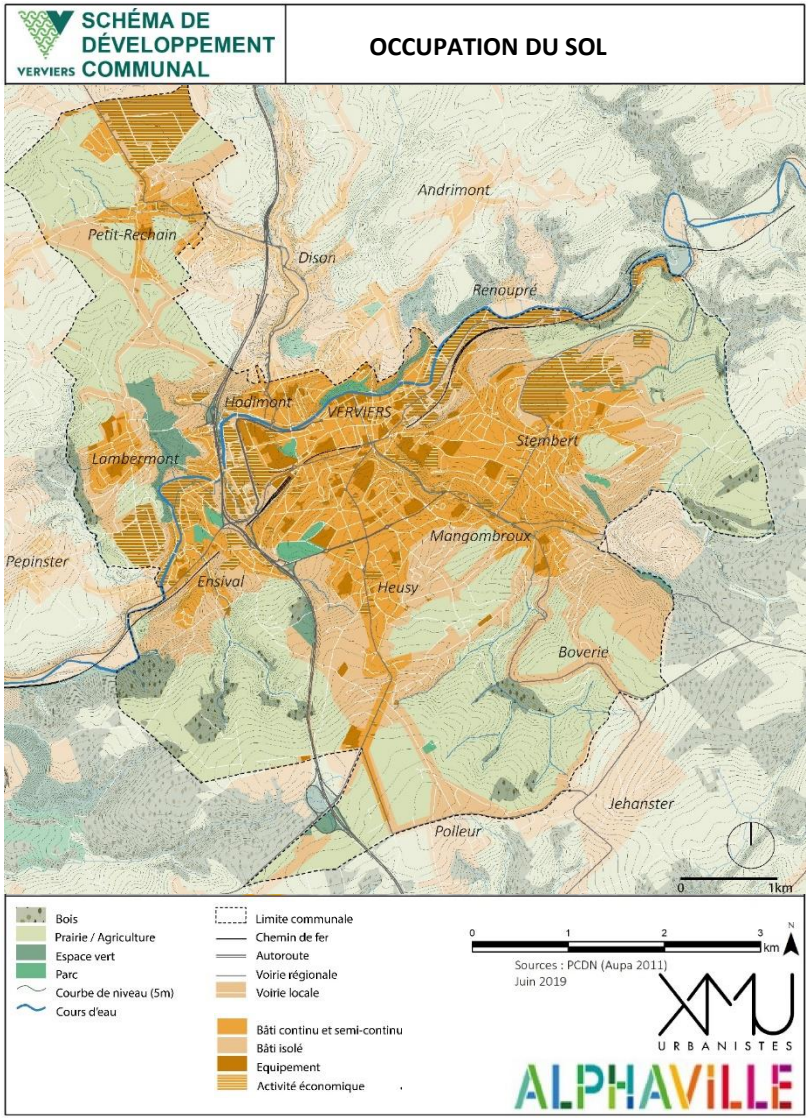
La vallée de la Vesdre

Un relief marqué par la vallée de la Vesdre et ses affluents

Un réseau écologique avec peu d'espaces protégés

Un paysage marqué par des bocages, des coteaux et des plateaux





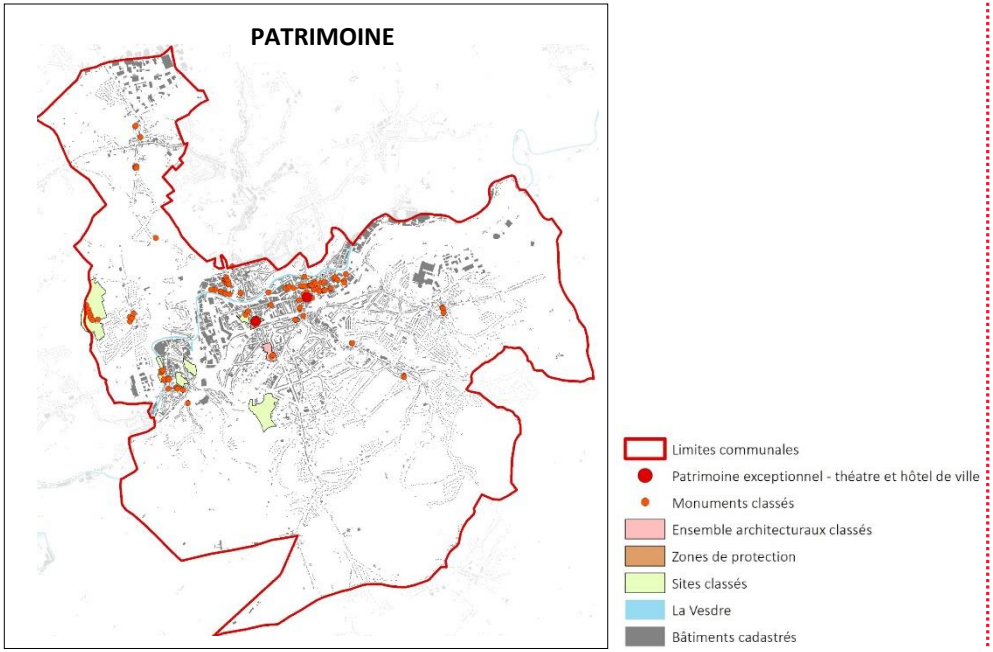
Une ville historique qui continue à se développer

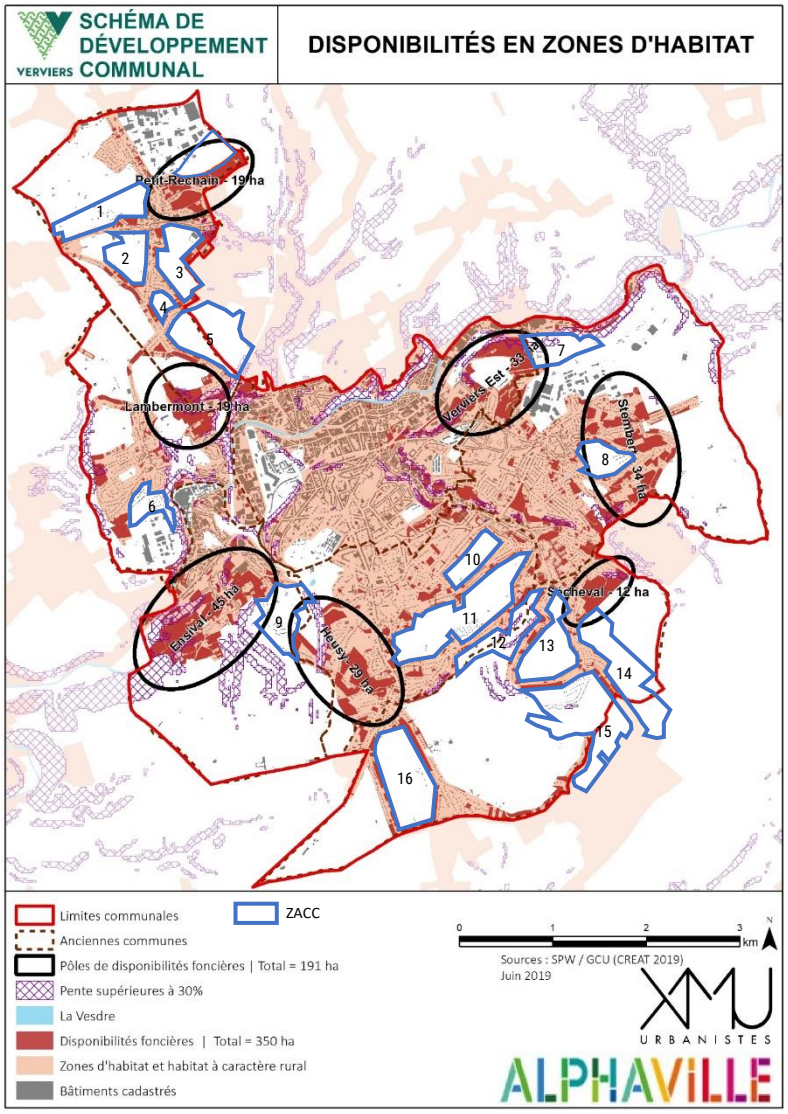
Au cours du XX -ème siècle, d'une ville industrielle entourée de villages à une agglomération et ses quartiers, ses communes périphériques

Un patrimoine de qualité en relation avec le bâti ancien

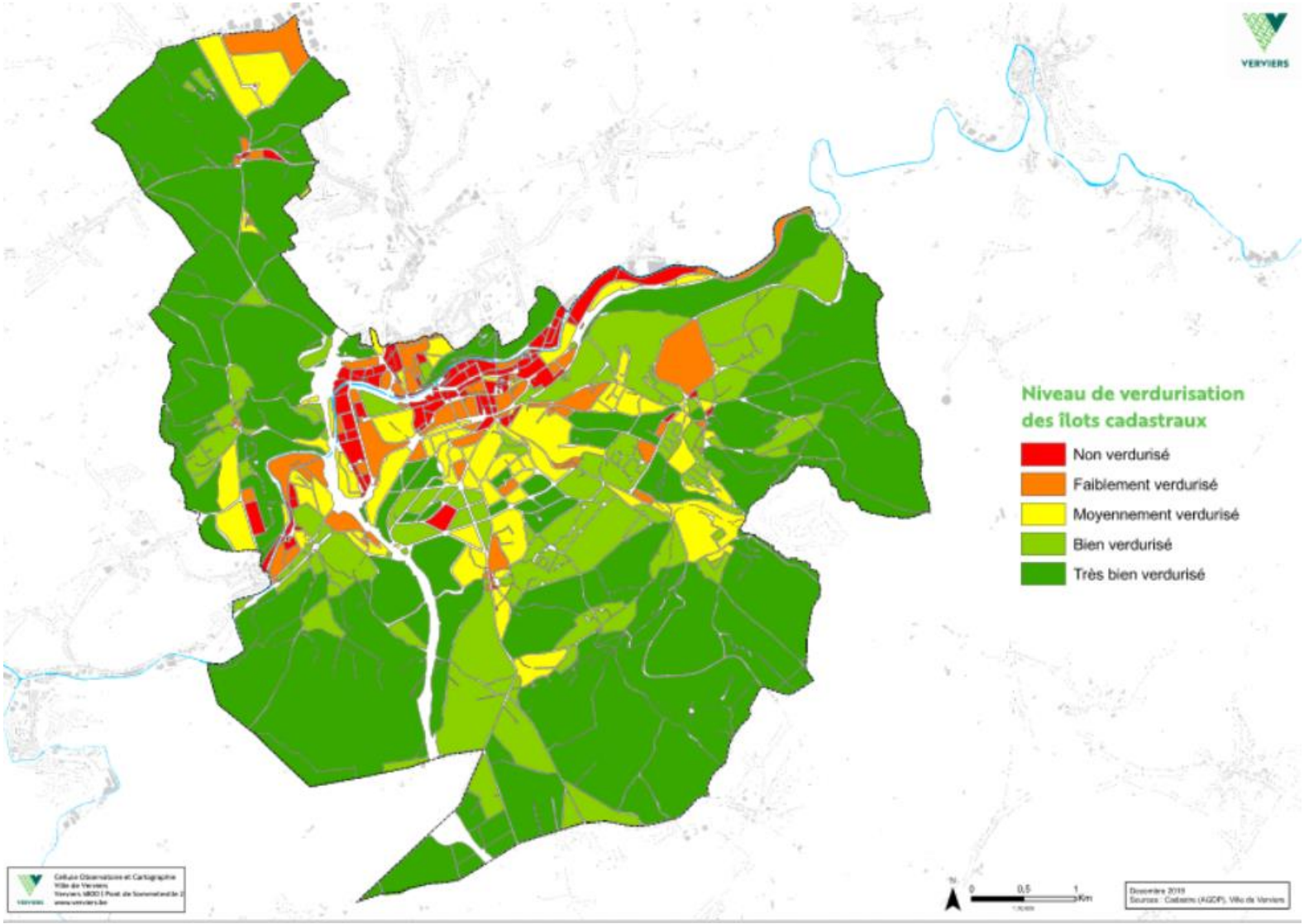
16 ZACC pour 400 ha

350 ha en foncière en ZH / ZHCR





Un fond de vallée peu verdurisé



Synthèse de l'environnement physique

Potentialités	Contraintes	Perspectives	Besoins
• Positionnement au carrefour de plusieurs régions naturelles • Relief marqué donnant des paysages de grande qualité	• Rares tronçons de cours d'eau à l'origine d'aléas d'inondation faible • Relief marqué parfois contraignant pour l'urbanisation • Contraintes physiques multiples	• Préserver les éléments d'attraits paysagers • Intégrer les contraintes pour affirmer l'identité du développement territorial	• Voir les contraintes comme des atouts tantôt pour la préservation tantôt pour la valorisation/densification

Ville bâtie

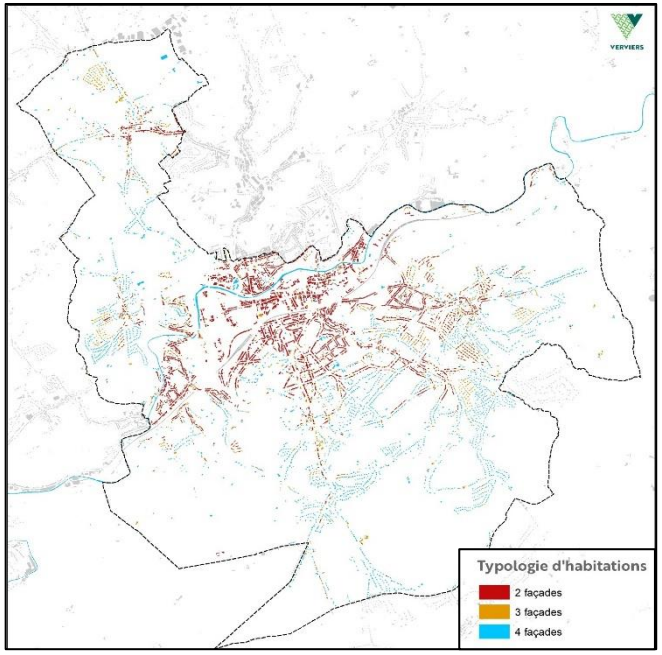
Un tissu tributaire de l'évolution historique, du relief et de certaines ruptures

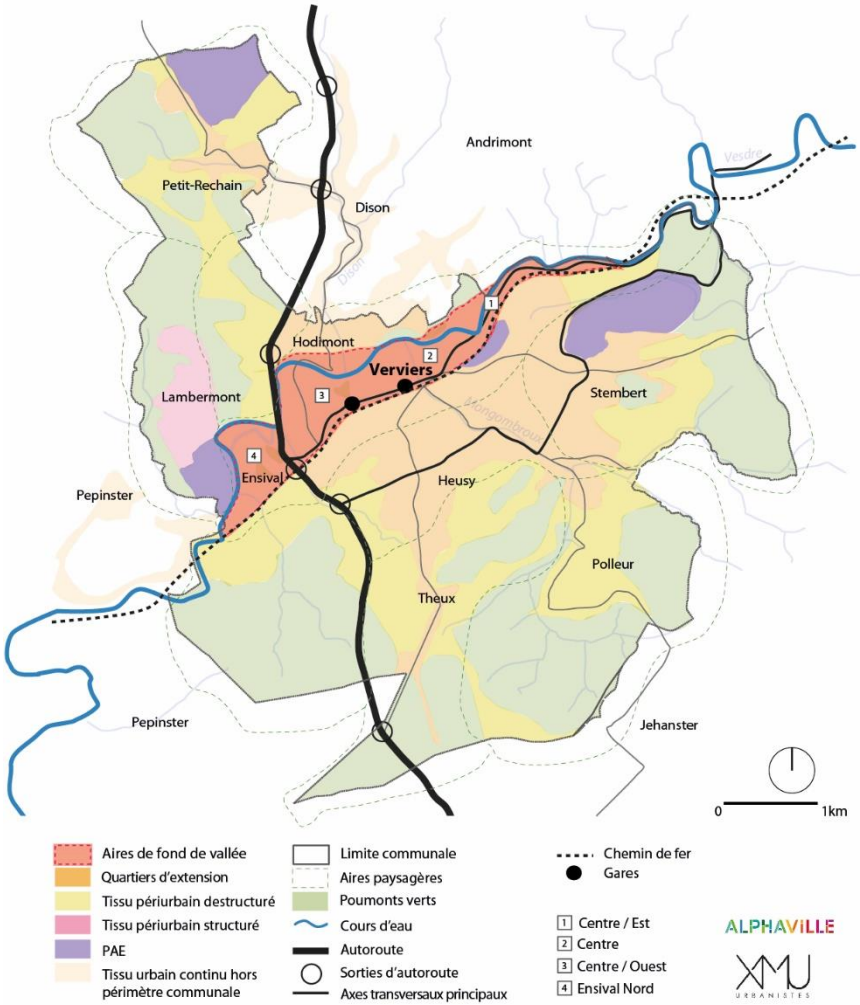
Des ensembles déstructurés : l'est de la vallée et Gérardchamps

Des quartiers résidentiels au sud avec une structure bâtie cohérente, intéressante et planifiée

Des quartiers marqués par certaines ruptures de différentes qualités : Ensival, Lambermont, Petit-Rechain

Un tissu rythmé par des espaces publics



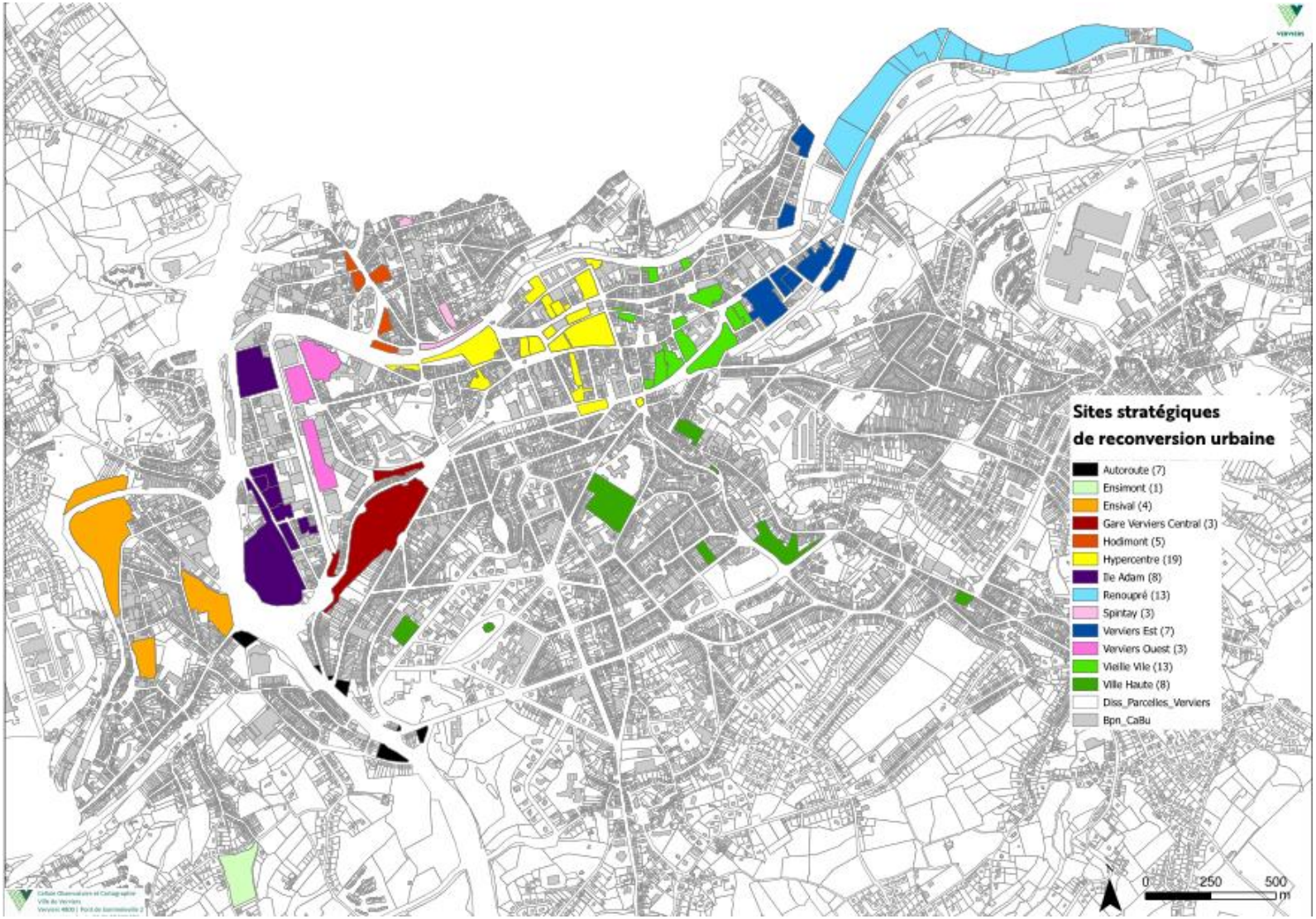


Un fond de vallée dense avec un bâti ancien

Une structure en îlot perceptible

Des sites stratégiques à reconvertir / restructurer dans le fond de vallée

Mais un potentiel peu activé par le marché



Synthèse de la ville bâtie

Potentialités	Contraintes	Perspectives	Besoins
• Qualité et intérêt paysager des quartiers Sud Nombreux bâtiments patrimoniaux avec un potentiel culturel et touristique • Requalification à potentiel urbain élevé des quartiers déstructurés	• Fond de vallée déstructuré (surtout Est et Ouest) et difficultés de reconversion • Plusieurs espaces publics déstructurés ou manquants induisent une perception négative de la ville	• Réappropriation progressive des quartiers déstructurés • Planification urbaine	• Activation du réaménagement des quartiers déstructurés • Encadrement des nouvelles urbanisations

Ville habitée

La commune la plus peuplée de l'arrondissement

55 198 habitants en 2018

Une double dynamique en place :

Arrivées: Population issue de l'immigration internationale, jeune et formant des ménages familiaux avec plusieurs enfants (solde migratoire international et solde naturel positifs)
Départs : Familles d'âge moyen vers les communes périphériques et des personnes très âgées (solde migratoire interne très négatif)

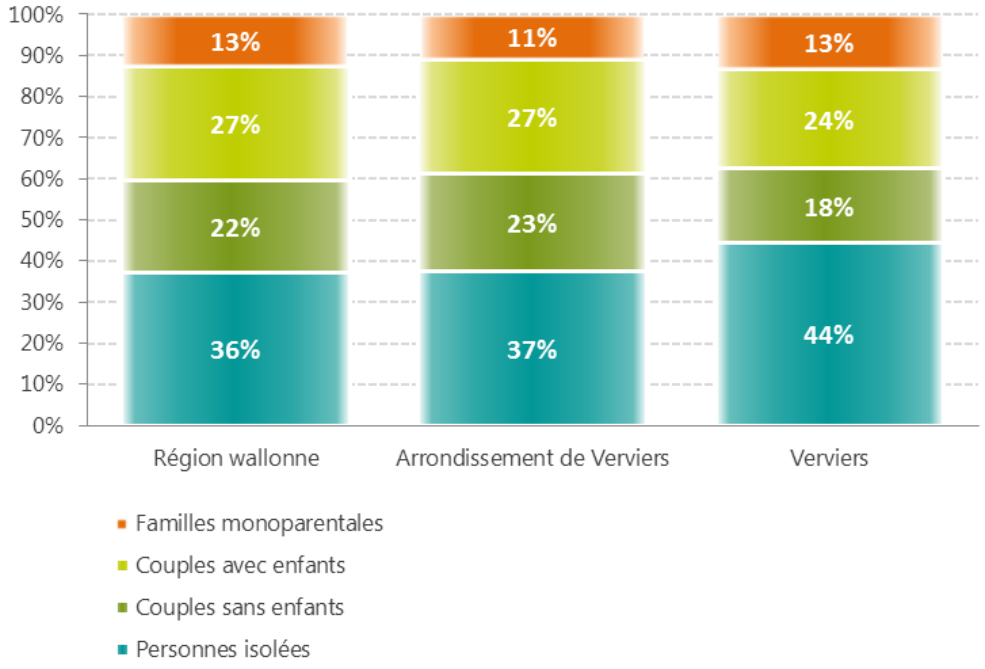
Une pyramide des âges assez jeune et un vieillissement de la population moins prononcé que celui de la Région et de l'Arrondissement

11% de personnes de nationalité étrangère parmi la population communale, ce qui est équivalente à la moyenne de l'Arrondissement et légèrement supérieure à la moyenne Wallonne (1%)

Une importante part de ménages d'une seule personne (44%), supérieure à celle de l'Arrondissement (37%) et à la Région (36%)

Une perte de population depuis 2012 (800 habitants)

Typologies des ménages en 2018 (source: GCU)



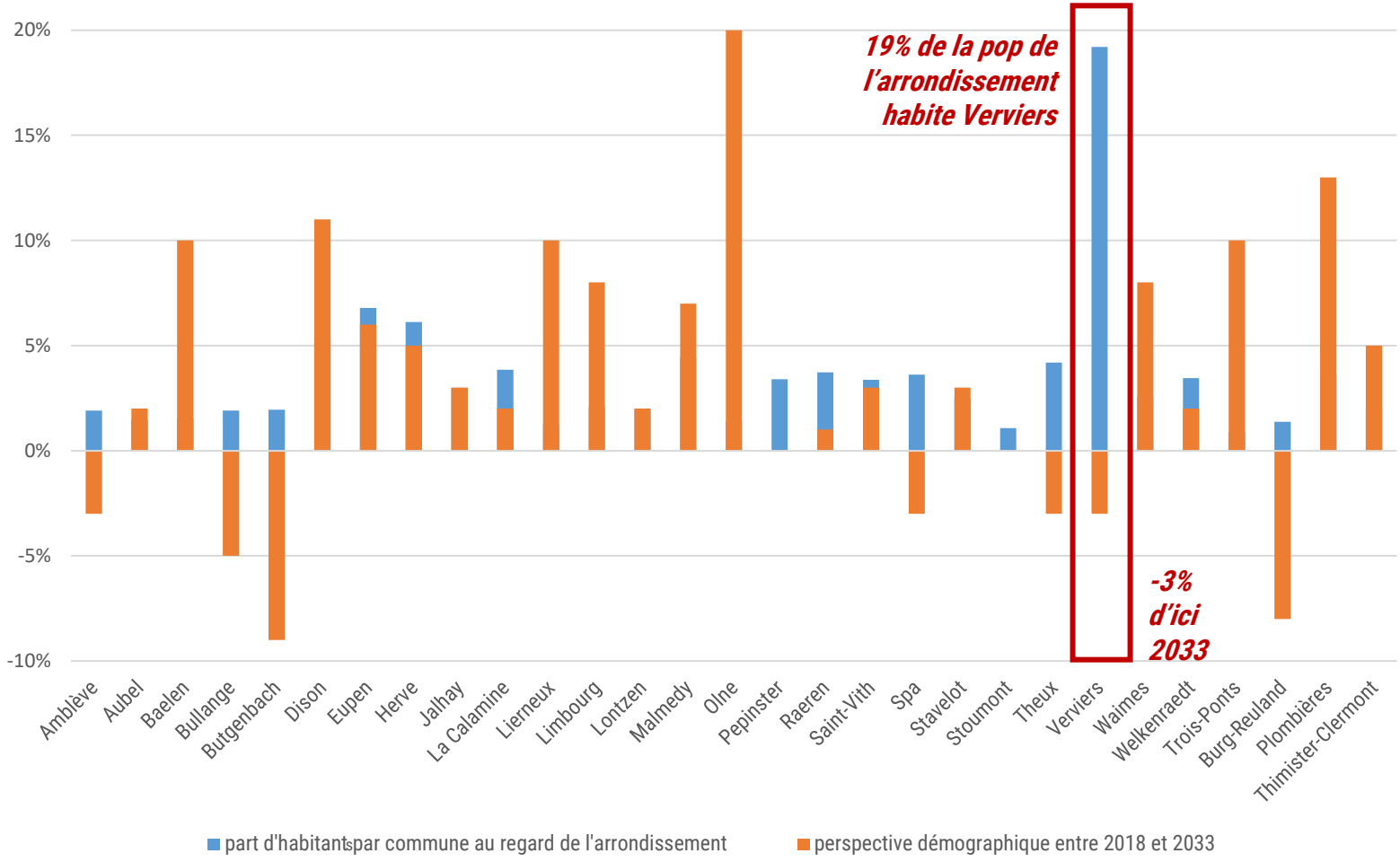
La commune la plus peuplée de l'arrondissement

Une croissance démographique de 2% envisagée entre 2018 et 2033 pour l'arrondissement de Verviers cependant sur la même période la commune de Verviers connaîtrait une baisse de 3%

(source : Bureau fédéral du Plan, IWEPS)

Risque que Verviers soit de plus en plus marginalisé en part absolue et en profil socio démographique

Répartition des poids démographiques actuels des communes dans l'arrondissement et perspectives démographiques (2018-2033)



Des quartiers contrastés avec une périphérie attractive

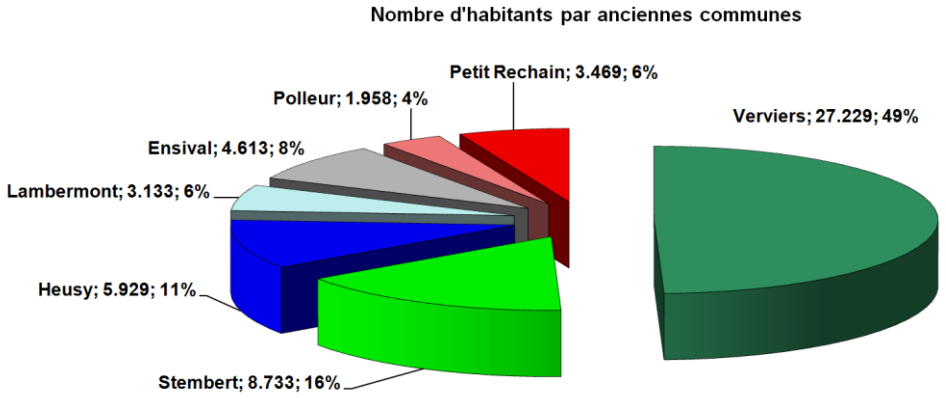
Concurrence territoriale en terme résidentiel au niveau des communes périphériques

Une dynamique de production de logements assez faible malgré une urbanisation résidentielle (6ha/an) mais le nombre de logements autorisés est en augmentation essentiellement en 2ème couronne

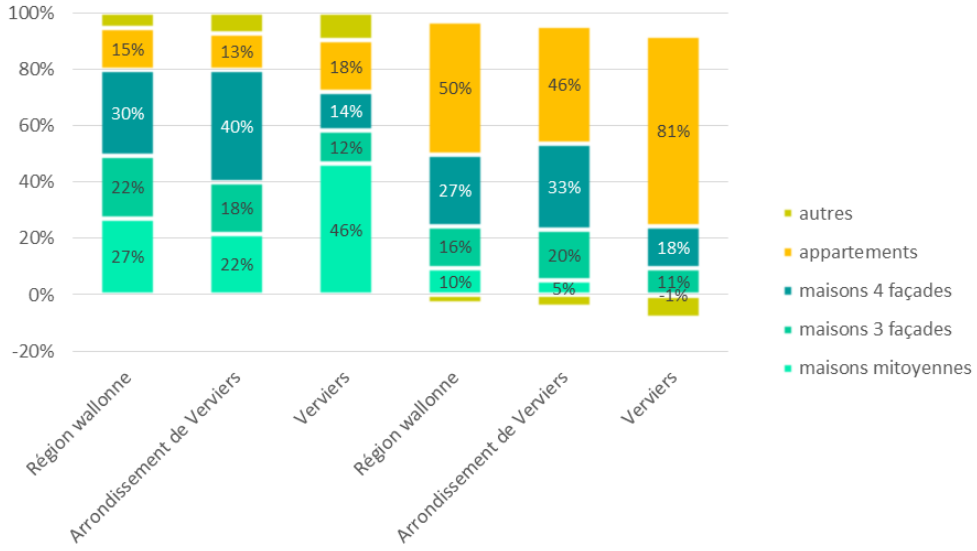
Domination prépondérante de l'appartement dans les productions récentes (81%)

Les maisons 4 façades sont peu présentes (14%), à l'inverse de l'arrondissement où elles représentent 40 % des logements

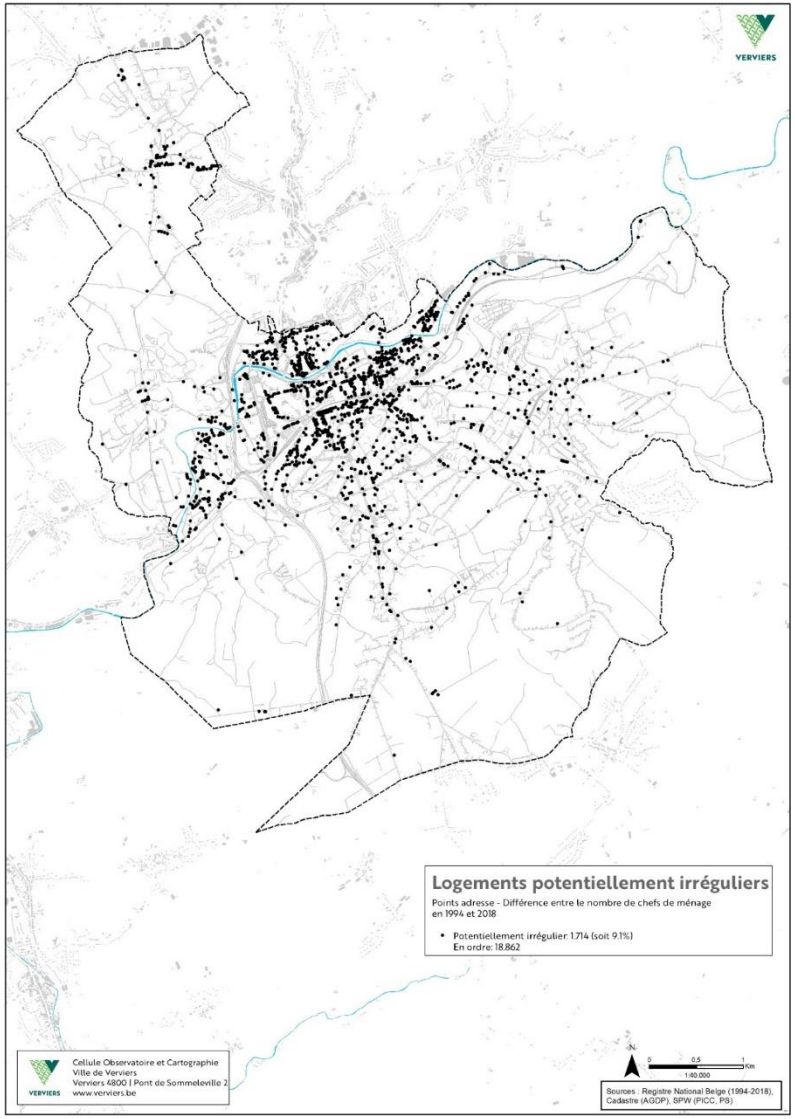
Dynamique toujours plus étendue de disparition de l'unifamilial par division

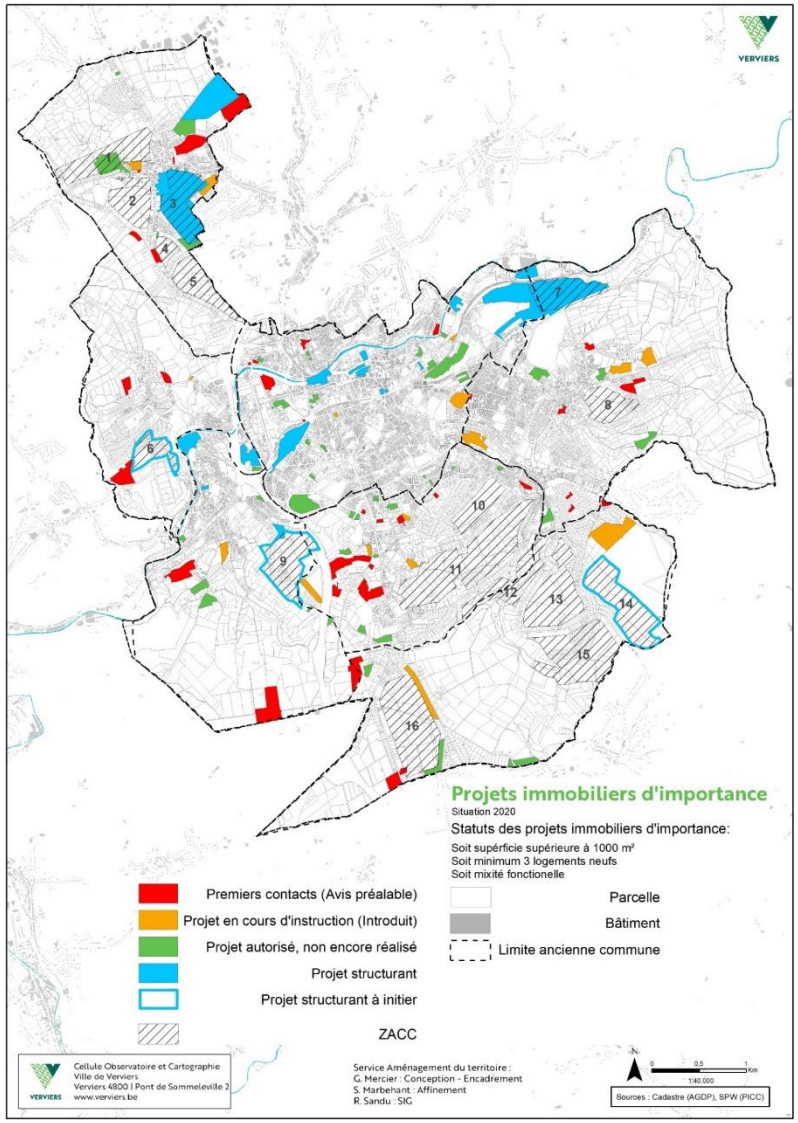


Structure du parc de logements en 2017 (à gauche) comparée à la structure de la production de logements entre 2007 et 2017 (à droite)



Des dynamiques d'évolution du logement contrastées





Synthèse de la ville habitée

Potentialités	Contraintes	Perspectives	Besoins
• L'arrivée d'une population jeune et active formant des ménages familiaux avec plusieurs enfants • La croissance démographique de l'arrondissement • La production récente d'appartements • Des réserves foncières proches de nombreux équipements • La captation de jeunes ménages actifs	• Une croissance démographique communale en berne • Le départ des ménages familiaux et des personnes âgées • L'importance de ménages d'une seule personne • La paupérisation socio-démographique	• La croissance démographique wallonne • Le vieillissement de la population • L'accueil d'une nouvelle population active • La valorisation du potentiel territorial	• Des logements unifamiliaux • Une nouvelle production de logements pour moderniser et rediversifier l'offre • Des équipements favorisant la désirabilité résidentielle

Ville active

Un pôle d'emploi diversifié…

Un territoire de grandes villes dynamiques

Développement suprarégional des Trois-Pays / MHAAL avec Verviers en pôle secondaire

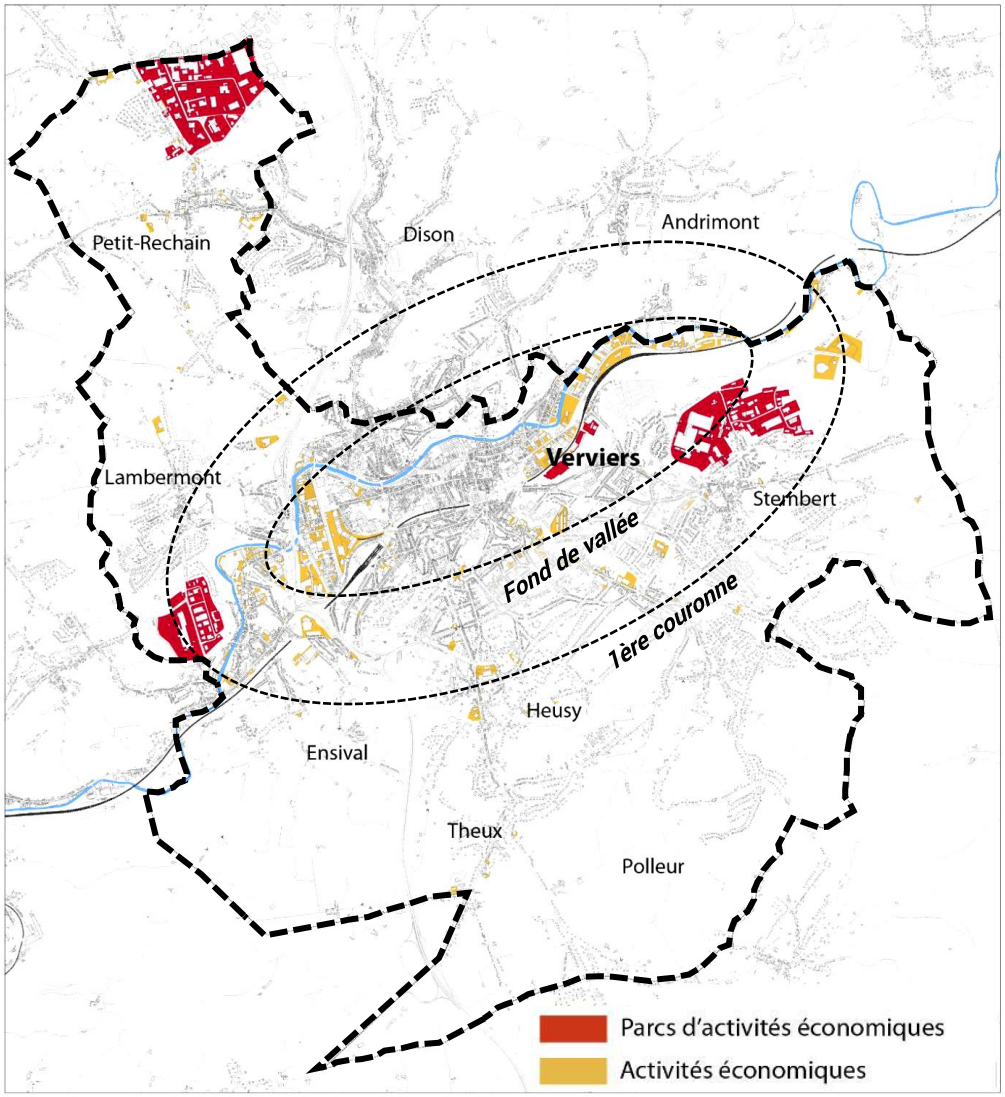
1er pôle d'emploi de l'arrondissement

- 4 parcs d'activité SPI
- Un bassin d'emploi local
- Près de 20 000 emplois dont 3500 en ZAE et 16 500 emplois sur le reste du territoire avec un affaiblissement de ce dernier
- Une économie présentielle (liée à la présence de grands employeurs/équipements) avec le CHR et la SWDE

Un pôle commercial rayonnant

- Secteur Gérardchamp, moteur commercial
- mais déclin du centre-ville

Une concurrence infra-communale entre les pôles commerciaux et tertiaires

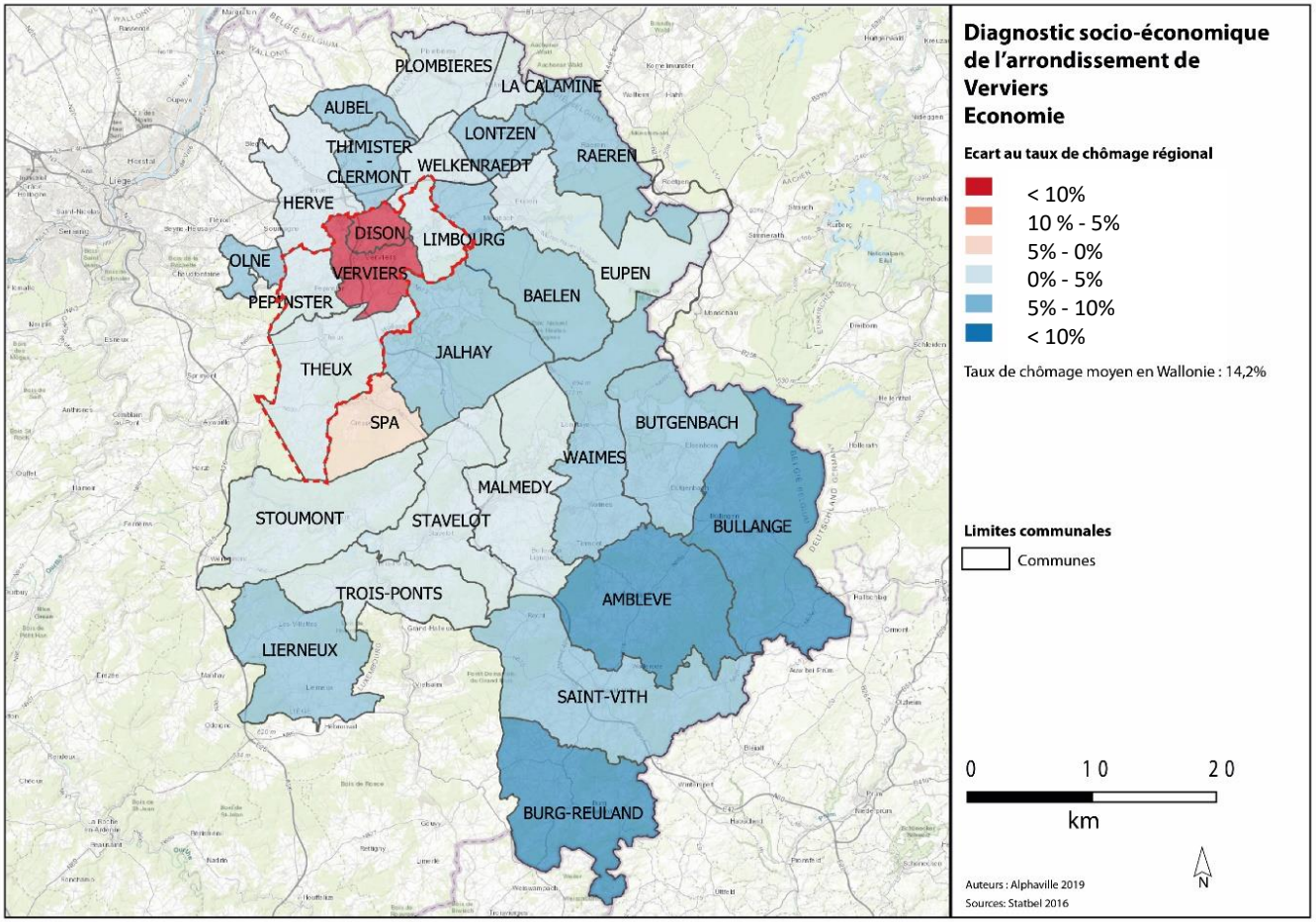


…mais un taux de chômage important

Des écarts qui se creusent depuis 1990

- Des revenus inférieurs à la moyenne wallonne
- Un taux de chômage important (25% de chômage à Verviers et 15% sur l'arrondissement)
- 3128 bénéficiaires du revenu d'intégration à Verviers soit 57 pour 1000 habitants. La part des personnes bénéficiant du RIS dans la commune est largement supérieure à celle de l'Arrondissement de Verviers (26 ‰) et de la Province de Liège (33 ‰).

Source RIS : https://stat.mi-is.be/fr/map/ris_entities/63079/2019



Synthèse de la ville active

Potentialités	Contraintes	Perspectives	Besoins
• Le poids économique de la commune dans la province (premier pôle d'emploi de l'arrondissement) • Les 4 parcs d'activités de la Spi présents sur la commune • Un bassin d'emploi local • Vitalité commerciale du secteur Gérarchamps • La possibilité d'un parc d'activités au sud de la commune	• Des revenus inférieurs à la moyenne wallonne • Un taux de chômage important en particulier chez les jeunes entre 15-24 ans • La déconcentration de l'activité en centre-ville / disparités territoriales • Disponibilités foncières dans les ZAE mal localisées	• Stabilisation du taux de chômage • Activation par une meilleure politique socioprofessionnelle plus efficace • Développement des nouvelles offres	• Trouver un équilibre entre l'offre d'activités et de commerces entre le centre-ville et la périphérie • Diversifier les activités • Développer des formations adaptées • Développer des secteurs de richesse supplémentaire

Ville mobile

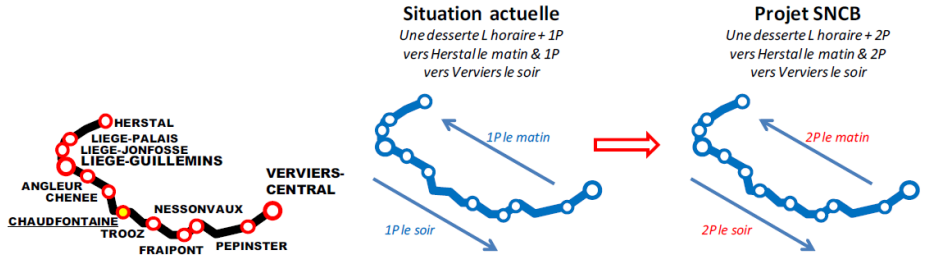
Une mobilité à faire évoluer

Les atouts

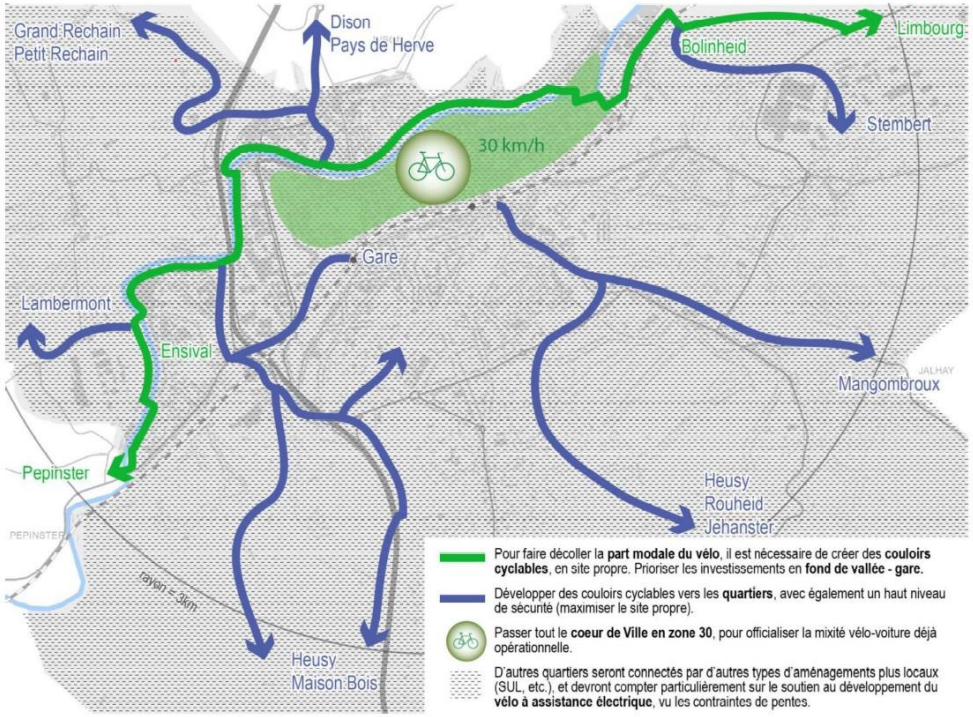
- gare et accès direct
- autoroute (3 sorties)
- ring sud
- réseau secondaire compact
- patrimoine lié aux infrastructures (de la gare aux escaliers…)
- territoire bien couvert par le TEC

Les handicaps

- importance de la voiture ;
- espace public ponctuellement aménagé ;
- peu de place à une mobilité alternative, dont le vélo
- des barrières physiques
- une gestion du stationnement à revoir



Source: Département de la stratégie de la mobilité, offre actuelle et projetée en semaine, Décembre 2016



Source: PCM, Plan d'action, Réseau cyclable, Décembre 2018

Synthèse de la mobilité

Potentialités	Contraintes	Perspectives	Besoins
• Ville ferroviaire avec gare proche du centre et bien desservie • Présence de l'autoroute avec 3 sorties • Ville compacte compatible avec les modes de transport alternatifs	• Relief compliquant le développement des modes actifs et le réseau viaire	• Menace de suppression de la halte ferroviaire Verviers-Palais • Modifications du réseau existant (fermeture de la trémie, déplacement de la gare des bus) • Définir un nouveau concept fort de mobilité : « la vesdrienne» et le réseau vélo plus largement	• Encadrement et encouragement de l'usage des modes actifs • Trouver un équilibre entre la circulation et l'occupation commerciale des espaces publics

Ville équipée

Un cœur d'agglomération équipé

Un centre ville équipé

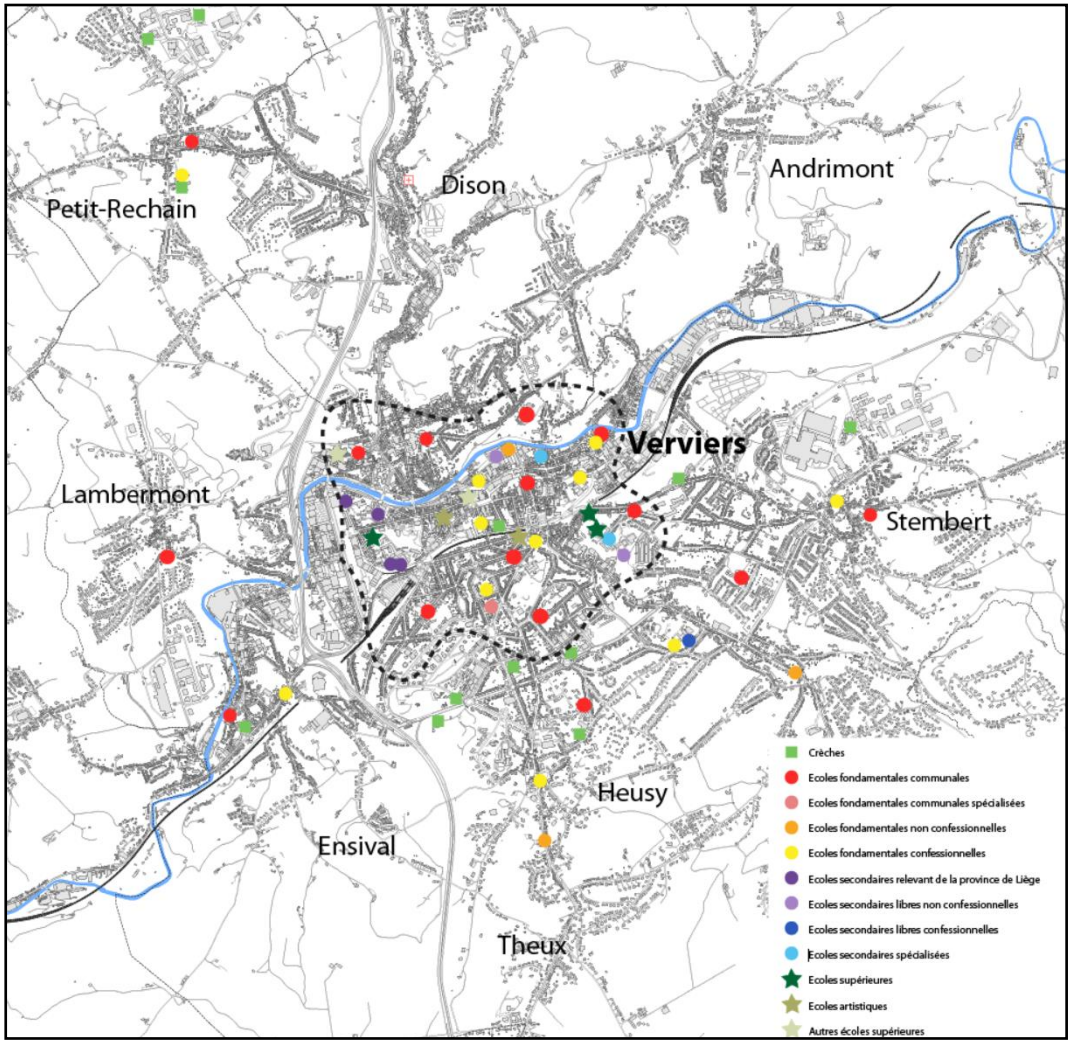
- Une majorité d'équipements scolaires et des établissements d'enseignement supérieur comme fonction rayonnante principale du centre
- Une activité culturelle, une infrastructure à moderniser
- Le CHR, la clinique Saint-Elisabeth, des services de secours et des maisons de repos
- Le palais de justice, la prison
- Peu d'équipements sportifs et aires de jeux, plus nombreux dans les anciennes communes et tournés essentiellement vers la population locale
- Un hôtel et des structures d'accueil
- La SWDE
- La SPGE

Mais une centralité qui a tendance à s'éclater (départ de certaines fonctions) et à subir un rayonnement concurrentiel (infra et extra-communal)

Un arrondissement touristique

Le parc naturel des Hautes fagnes dans l'arrondissement et le circuit automobile de Spa Francorchamps

Etablissements scolaires et d'enseignement supérieur

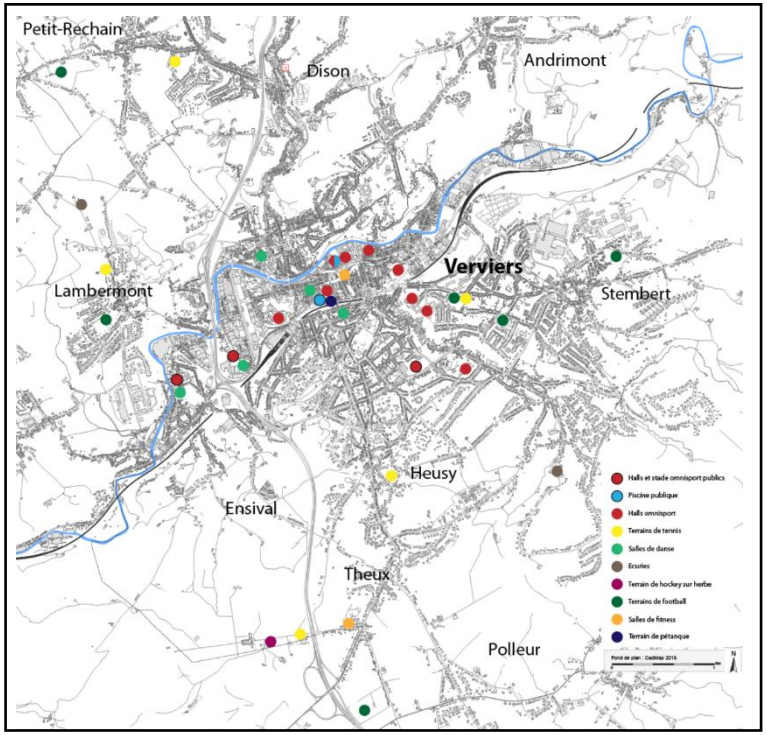


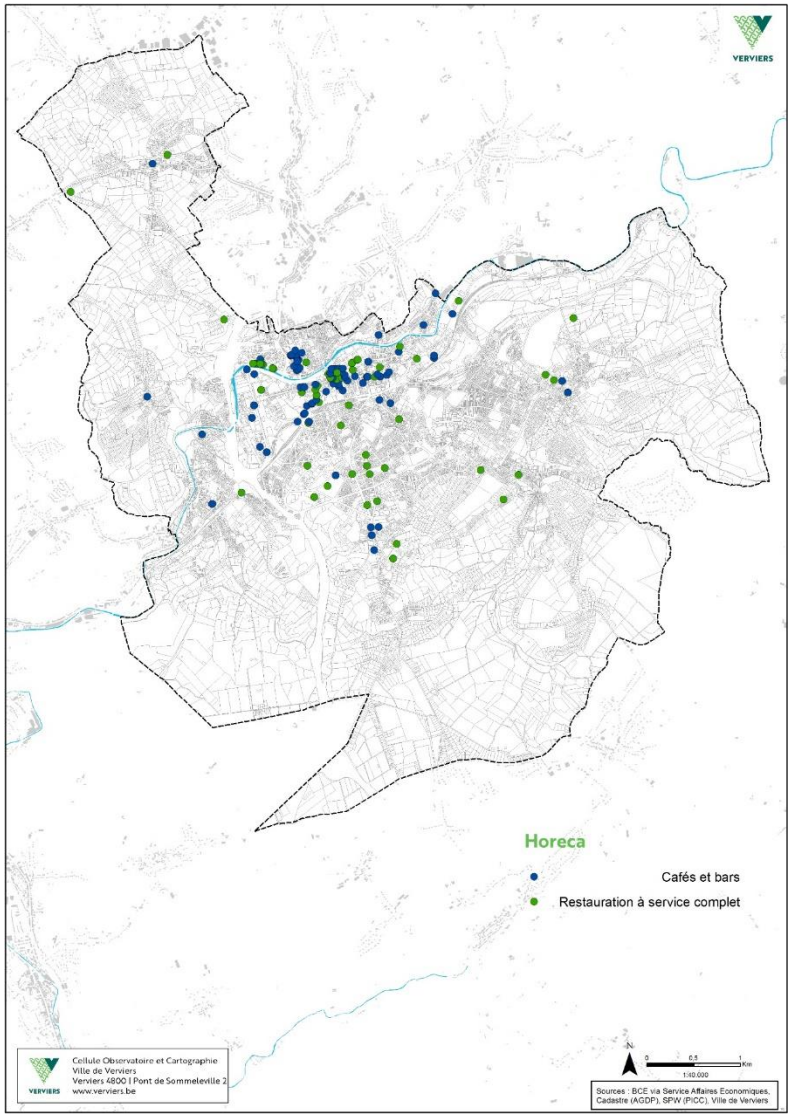
Un polycentrisme marqué pour certains équipements

D'importantes structures sportives dans les anciennes communes

Horeca : dépolarisation du centre au profit des bords de la Vesdre

Des services publics absents de la ville ou en dehors du centre : maison de l'urbanisme, grands bureaux, centres médicaux, centre parapublics etc.





Synthèse de la ville équipée

Potentialités	Contraintes	Perspectives	Besoins
• De nombreux équipements liés à la santé • Le tourisme et espaces verts • Des établissements scolaires rayonnants • ZAE • Commerces • Bureaux	• Trop peu d'équipements sportifs et d'aires de jeux • Trop peu d'équipements d'accueil scolaires pour la petite enfance • Concurrence de rayonnement / polycentrisme • Vétusté des infrastructures • Déconcentration / rétrogradation du centre ville comme cœur généraliste et incontesté	• Vieillissement de la population • Agrandissement des ménages • Reconcentration d'emplois et d'équipements	• Accueil des seniors • Accueil préscolaire • Diversification de l'enseignement supérieur • Liens avec les attractions touristiques environnantes • Entreprises • Commerces • Bureaux • Développement des équipements manquants

PARTIE 3

Enjeux territoriaux à ce stade de l'étude

Les principaux questionnements

Positionnement :
Comment affirmer pour Verviers son statut de grande ville wallonne au sein de son arrondissement ?

Structure du territoire
Quels composants/éléments du Territoire Verviétois faut il préserver/renforcer pour construire l'identité territoriale de demain ? Quels scénarios pour la densification de la ville, pour ses extensions futures ?

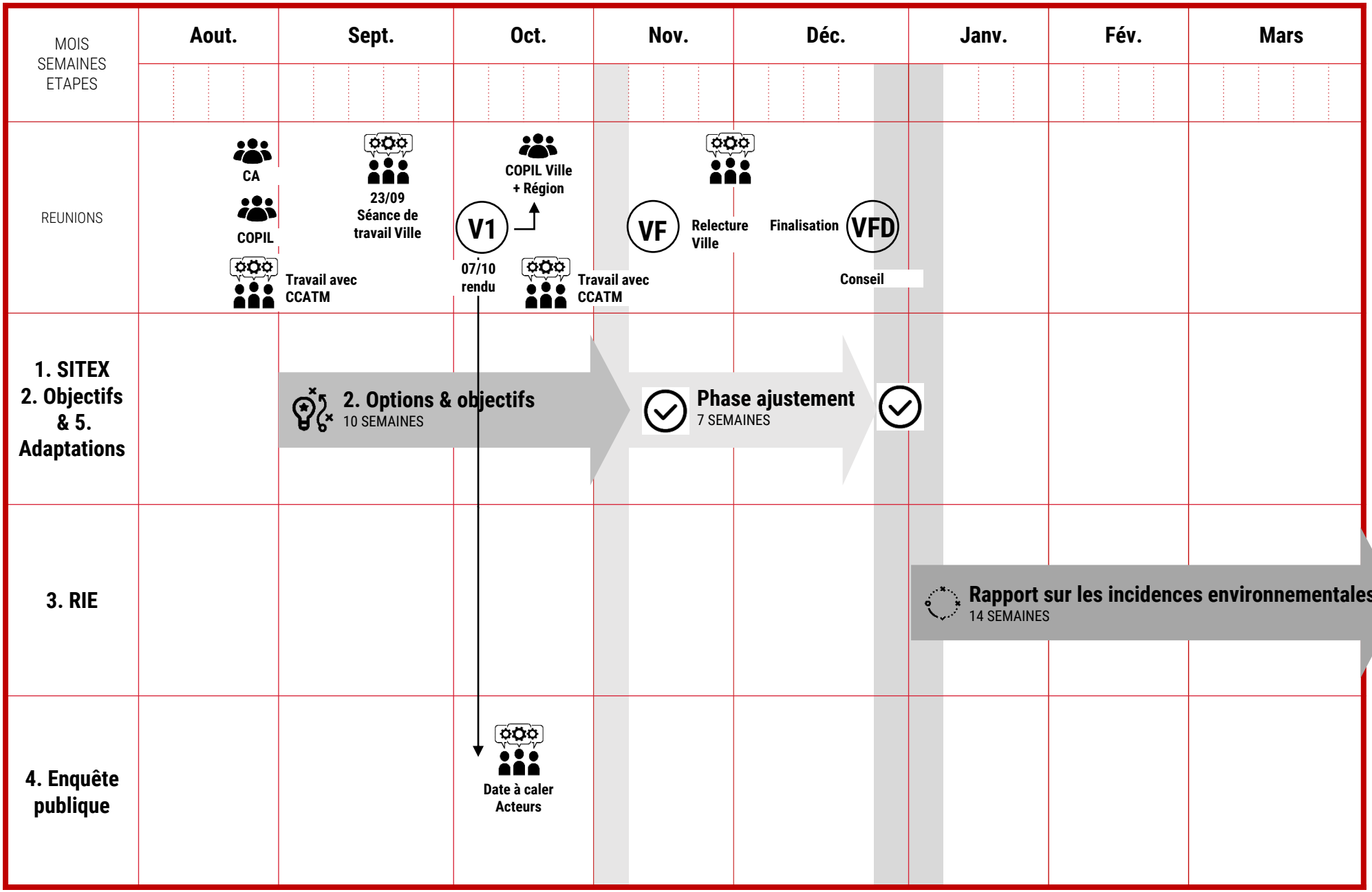
Ville active
Quel type d'économie encourager ? Dans quels quartiers ?

Ville mobile
Quels chantiers structurant pour la mobilité de demain ?

Ville habitée
Quels types d'habitat développer ? Quelles ambitions en terme de création de logement et de captation de l'évolution démographique ?

Ville équipée
Quels grands équipements à renforcer et créer ? Quels équipements de proximité dans les quartiers ?

Détail calendrier - Phase 2 : Options et objectifs



VERVIERS

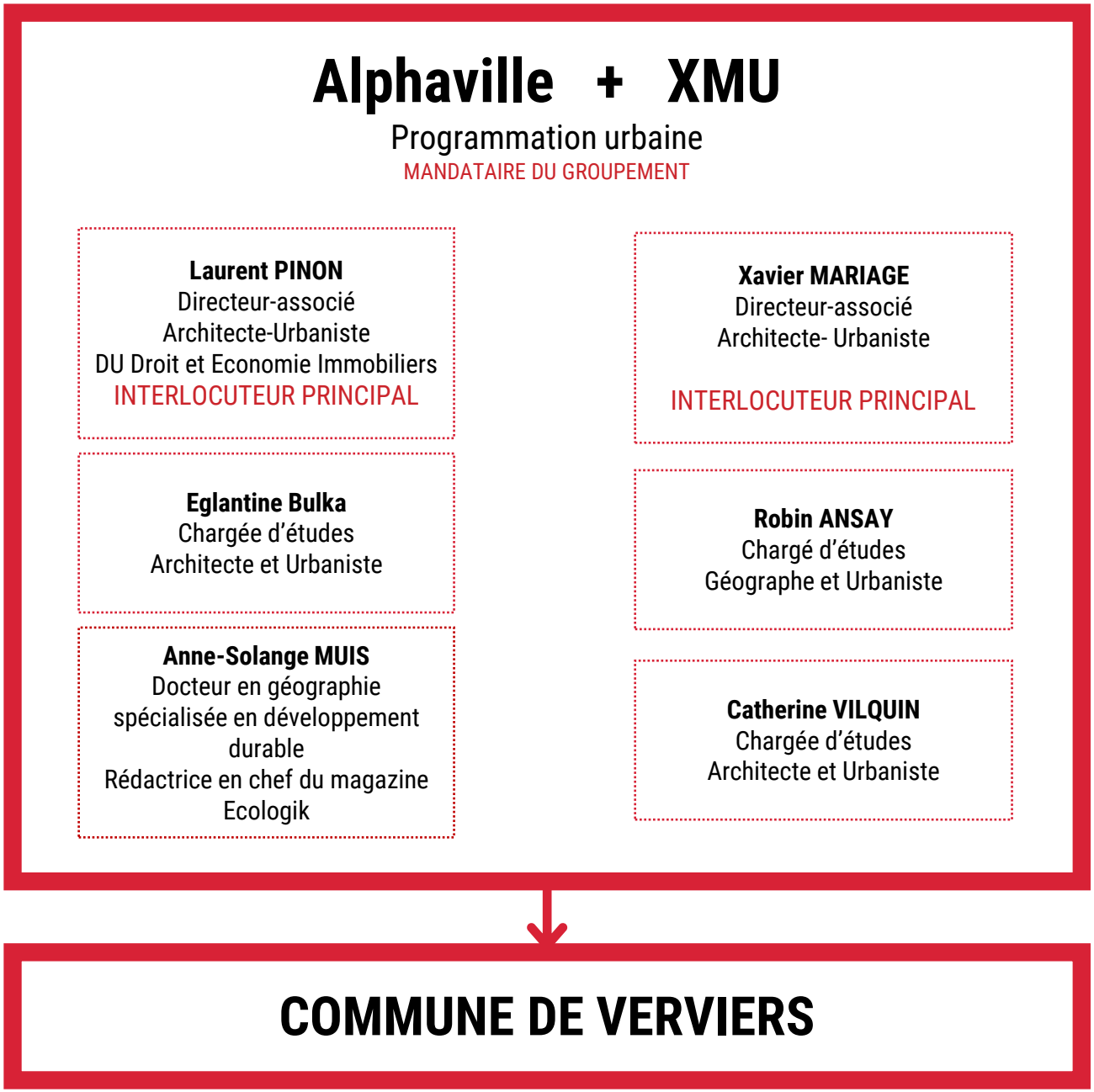
Ville de Verviers
55, Place du Marché, 4800 Verviers
+32 87 325 325
info@verviers.be

XMU URBANISTES

8, avenue de la Pairelle, 5000 NAMUR
+32 81 513 522
info@xm-u.eu
www.xm-u.eu

ALPHAVILLE

62 rue Planchat, 75020 PARIS
+33 6 33 59 93 35
contact@alphaville.fr
www.alphaville.fr


Alphaville + XMU
Programmation urbaine
MANDATAIRE DU GROUPEMENT
Laurent PINON
Directeur-associé
Architecte-Urbaniste
DU Droit et Economie Immobiliers
INTERLOCUTEUR PRINCIPAL
Eglantine Bulka
Chargée d'études
Architecte et Urbaniste
Anne-Solange MUIS
Docteur en géographie spécialisée en développement durable
Rédactrice en chef du magazine Ecologik
Xavier MARIAGE
Directeur-associé
Architecte- Urbaniste
INTERLOCUTEUR PRINCIPAL
Robin ANSAY
Chargé d'études
Géographe et Urbaniste
Catherine VILQUIN
Chargée d'études
Architecte et Urbaniste
COMMUNE DE VERVIERS

Pistes d'enjeux

Une géographie et un urbanisme porteurs d'une identité forte	Un pôle d'emplois diversifiés mais une population active qui reste fortement au chômage	Une desserte multimodale en cœur de ville des réseaux secondaires	Des quartiers contrastés avec une périphérie attractive et un centre-ville paupérisé	Un cœur d'agglomération équipé
Faire de la vallée de la Vesdre, dans son ensemble, un moteur identitaire du redéveloppement urbain du centre-ville	Renforcer l'attractivité des différents parcs d'activités économiques	S'appuyer sur l'adresse multi-modale de la gare/E42/Vesdre pour un développement urbain « bas-carbone »	Accompagner la croissance démographique attendue	Poursuivre l'affirmation de la vocation de cœur équipé
Utiliser l'aménagement des espaces publics comme support des nouveaux usages (modes actifs) et pour révéler le paysage support de la qualité résidentielle	Arbitrer les développements commerciaux	Développer les aménagements pour modes actifs	Maitriser les développements résidentiels périphériques et les quartiers déstructurés de la vallée	Renforcer l'adéquation des équipements avec la population
Valoriser les tissus urbains présentant un intérêt patrimonial	Requalifier les locaux vacants du centre-ville	Révéler la « marchabilité » de la ville	Requalifier l'habitat dégradé du centre-ville	Mettre en synergie les équipements culturels valorisant l'histoire de la ville
Révéler la trame bleue des affluents et renforcer la trame verte publique et privée	Arbitrer sur la pérennité des fonciers économiques déqualifiés dans la vallée		Développer une nouvelle offre résidentielle en centre-ville	Renforcer l'attractivité du centre-ville
			Diversifier les profils des ménages	
			Valoriser les tissus urbains présentant un intérêt patrimonial	
			Renforcer la coopération supra communale pour mieux gérer les relations centre-périphérie	